

An die Bürgermeisterin der Stadt Oberursel
An die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Klimaausschusses
per Email:

- buero-buergermeisterin@oberursel.de
- CDU, info@cduoberursel.de
- Bündnis90, stephan.schwarz@gruene-oberursel.de, angela.helbling@gruene-oberursel.de,
susanne.herz@gruene-oberursel.de, robert.eppig@gruene-oberursel.de,
frank.boehme@gruene-oberursel.de
- SPD, sabine.kunz@spd-oberursel.de, wolfgang.burchard@spd-oberursel.de,
doris.mauczok@spd-oberursel.de
- OBG, marionoberursel@obg.de, wolf@obg.de
- ULO, t.fiehler@gia-taunus.de
- DieLinke, oberursel@dielinke-htk.de
- Klimaliste, cl.eisenhart@klimaliste-oberursel.de

OFFENER BRIEF

B-Plan 238 Siedlungslehrhof

18. Januar 2024

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Klimaausschusses,

Zu dem Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ werden irreführende Informationen gestreut, die dringend richtig zu stellen sind.

- Täuschung 1

„Der SFV ist auf zusätzliche Einnahmen zur Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude angewiesen“

Die Neubebauung wird damit begründet, dass der SFV (Siedlungsförderungsverein) angeblich zusätzliche Finanzmittel aus der Verpachtung von Wohngrundstücken zum Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude benötigt.

In der Vergangenheit hat der SFV dauerhaft in den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude investiert und darüber hinaus jährlich Überschüsse an den Bundesverband Wohneigentum abgeführt. Dennoch soll es einen Sanierungsstau geben. Der SFV hat bis heute keine Aufstellung mit den angeblich sanierungsbedürftigen Gebäuden vorgelegt und weigert sich auch, Auskunft über seinen Finanzbedarf zu geben.

Allein die Erschließungskosten (Straßenbau, Kanalisation, Versorgungsleitungen etc.) für die geplanten Wohnungsbauflächen - ohne die zusätzlichen Aufwendungen für das Sondergebiet Reiterhof und den Neubau der Reithalle - sind von einer Tiefbaufirma im Auftrag der Bürgerinitiative auf 2,5 Millionen Euro zuzüglich 500.000 Euro für die Planungskosten des B-Plans geschätzt worden.

Diese 3 Millionen Euro und mehr muss der SFV gemäß städtebaulichem Vertrag vollständig tragen.

Mit den erwarteten Pachteinnahmen von jährlich 90.000 Euro (Angaben CDU und ULO, 09.10.2023) sind die anstehenden Gesamtaufwendungen nicht zu finanzieren.

Sollte der Verein hingegen in diesem Umfang Rücklagen gebildet haben, dann braucht es keinen B-Plan, um zusätzlich Einnahmen für die Modernisierung des Reiterhofs und den Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zu schaffen.

- Täuschung 2

„Mit der geplanten Bebauung wird bezahlbarer Wohnraum für junge Familien geschaffen“

Die Stadt behauptet, der Bebauungsplan diene dazu, „weniger finanzkräftige Familien“ einen „bezahlbaren Wohnraum“ zu verschaffen. Auch in der „Jahresbilanz 2023“ findet sich die auf dem Vereinsgelände geplante Bebauung unter dem Themenblock „Bezahlbarer Wohnraum“.

(<https://www.oberursel.de/de/presse-artikel/2023-12/oberursel-nachhaltig-und-zukunftssicher-gestalten/>)

Hierzu muss man wissen, dass die reinen Baukosten für die geplanten Wohnhäuser bereits nach heutigem Stand zwischen 1,2 Millionen Euro und 2 Millionen Euro betragen. Hinzu kommen die laufenden Nebenkosten und die von dem Bauträger GSW festgelegten jährlichen Erbpachtzinsen.

- Täuschung 3

„Der SFV plant keine Erweiterung des Reiterhofs“

Die Stadt wie auch der SFV behaupten, dass der Reitbetrieb nur „modernisiert“ und nicht erweitert werden soll.

Geschäftsführer Herr Rose: „Es ist nicht beabsichtigt, den Reitbetrieb auszubauen und nicht geplant, zwei Mehrfamilienhäuser an der Neuhausstraße zu errichten“.

Der Bebauungsplan, der vom Bauträger GSW im Auftrag des SFV entworfen wurde, sieht den Abriss der alten Halle vor und lässt planungsrechtlich eine dreimal so große Reithalle sowie zwei Häuser für „Betriebswohnungen“ und diverse gastronomische Einrichtungen und Verkaufsläden zu.

Der Bebauungsplan stellt damit die Weichen für den massiven Ausbau des Reiterhofs zu einem überregionalen Reitsportzentrum. Damit geht zwangsläufig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einher, das die Wohngebiete in Oberursel Nord mit den Schulen, Kitas, Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen erheblich belastet.

Im Plangebiet sind weder die Zufahrtswege ausgewiesen noch die erforderlichen Parkflächen für bis zu 170 Fahrzeuge. Schleichverkehr und wildes Parken in den Wohngebieten sind vorprogrammiert und werden so zu einem tolerierten Konzept der Stadtplanung.

Mit der Verabschiedung des B-Plans wird ein nicht angreifbarer Rechtsanspruch auf seine uneingeschränkte Umsetzung zementiert. Alle gegenteiligen Beteuerungen von SFV und Stadtpolitik sind dann Schnee von gestern.

- Täuschung 4

„Der Bebauungsplan wird den Erfordernissen des Klimaschutzes gerecht“

Das Votum des Bau-, Umwelt und Klimaausschusses zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oberursel und dem Siedlungsförderungsverein hat offenbart, wie sich die Mehrheit der Fraktionen entgegen allen Absichtserklärungen tatsächlich zum Klima- und Umweltschutz positionieren. Die Klimaignoranz, die sich daraus ableiten lässt, ist vor der weltweit geführten Klimadiskussion für uns nicht nachvollziehbar.

Die Planung steht in krassm Widerspruch zu den Ankündigungen, dass der Klima- und Umweltschutz eine zentrale Aufgabe der Kommunalpolitik darstelle.

Bürgermeisterin **Runge:** „Ich will mit resoluten Maßnahmen für den Erhalt unversiegelter Flächen, Entsiegelung der Stadtbegrünung sorgen ... der Wohnungsbau soll im Einklang mit den Klimazielen stehen“.

Der mehr als zehn Jahre alte B-Plan Entwurf ist völlig aus der Zeit gefallen und verstößt gegen die gesetzlich festgelegten Klimaziele. Die gutachtlichen Stellungnahmen belegen die massiven Eingriffe in Natur und Landschaft. Auch der Überflutungsschutz nach Starkregen ist nicht geklärt.

Es gibt keinen einzigen Rechtfertigungsgrund, einem renditeorientierten Bauträger "das Feld zu räumen", um einen wertvollen Naturraum zu opfern.

Der als „unabhängiges Sachverständigengremium“ einberufene **Klimabeirat**, der die Kommune „in allen grundsätzlichen Fragen des kommunalen Klimaschutzes beraten“ soll, hat es unter dem Vorsitz der Bürgermeisterin abgelehnt, sich mit dem Bebauungsplan zu befassen.

Der Bau- und Umweltausschuss, der angekündigt hat, „alle städtischen Vorlagen auf ihre Klimarelevanz zu prüfen und die Auswirkungen auf das Klima explizit auszuweisen“, hat sich geweigert, den Klimabeirat zu beauftragen.

Der Klimabeirat hätte festgestellt,

- dass der Neubau einer Reithalle mit einer Höhe von 15 Metern und einer Länge von 129 Metern in der Klimafunktionskarte nicht erfasst ist,
- dass nach der Klimafunktionskarte die geplante Bebauung in einem Gebiet liegt, das für die Kaltluftversorgung der Kommune von hoher Bedeutung ist; Bürgermeisterin **Runge**: „Bei sämtlichen Bauvorhaben ist auf den Erhalt von Frischluftschneisen und Stadtbegrünung zu achten bzw. sind diese neu zu schaffen“.
- dass nach der Klimafunktionskarte die Grünflächen auf dem Vereinsgelände mit dem ökologisch wertvollen Baumbestand sowie der angrenzende Camp King-Park als „innerstädtische Vegetation mit hoher klimatischer Bedeutung zu sichern ist“,
- dass der Bau von Kellern, Straßen und einer tiefliegenden Kanalisation den Wasserzufluss zum angrenzenden Camp King-Park mit seinen Bäumen gefährdet,
- dass in dem städtebaulichen Vertrag für das Sondergebiet der Reiterhofflächen (neue Reithallen und zwei Wohngebäude) keine Verpflichtung zur regenerativen Energieversorgung geregelt ist.

- Täuschung 5

„Die Bürgerinitiative verweigert jegliche Wohnbebauung auf dem Vereinsgelände“

Entgegen anderslautenden Verlautbarungen lehnt die Bürgerinitiative nicht jede Wohnbebauung auf dem Vereinsgelände ab, sondern votiert für eine maßvolle Bebauung auf den bereits versiegelten Flächen.

Der Bau von Reihenhäusern auf kleinen Grundstücksflächen reduziert nicht nur die Kosten für den Hauskauf und die Pachtzinsen, sondern auch die vom Verein zu tragenden Erschließungskosten.

Vernichtung eines Biotops

Die Bundesregierung und die Europäische Kommission hat das Ziel formuliert, vor dem Hintergrund der ökologischen und sozialen Folgen, die Flächen-Neuinanspruchnahme bis 2050 auf Nettonull zu reduzieren.

(Anmerkung: Derzeit werden täglich 55 Hektar Freiland in Deutschland versiegelt. Das Zwischenziel der Bundesregierung bis 2030 beläuft sich auf max. 30 Hektar/pro Tag).

Oberursel sollte dringend dieser Verpflichtung nachkommen und stadtplanerisch auf die **Innenentwicklung mit Freiraumrückgewinnung** sowie den nachhaltig schonenden Umgang mit Naturräumen setzen.

Der Bebauungsplan missachtet diese und andere wesentliche Belange des Klima- und Umweltschutzes.

Bevor ein wertvoller Naturraum mit mehr als 30 Bäumen, darunter einhundertjährige Eichen, unwiderruflich vernichtet wird, fordern wir, den Bebauungsplan-238 „Siedlungslehrhof“ auf den Prüfstand zu stellen und stattdessen das Naherholungsgebiet Camp King-Park im Interesse aller Bürger bis zur Hohe Mark zu erweitern.

Es geht um nichts weniger als die Glaubwürdigkeit der Stadtpolitik in Bau- und Klimafragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Namen der Bürgerinitiative Oberursel-Nord

Sergio Canton

Heiko Klauer

Wolfgang Schauensteiner